

УДК: 330.111.62:365:643.01**А. Щербина,**

канд. екон. наук,

ORCID: 0000-0001-8744-3418

*Комунальний концерн «Центр комунального сервісу», м. Київ***ЖИТЛО ЯК ЕКОНОМІЧНИЙ ОБ'ЄКТ У ГЛОБАЛЬНОМУ ВИМІРІ**

Пропонується погляд на житло як на економічний об'єкт, нерухомість з її вартісними характеристиками і приналежністю власнику. Вихідним пунктом дослідження є те, що економіка житла повинна розглядати його як обмежений і нерівномірно розподілений ресурс, на обсяг і розподіл якого впливають соціально-політичні та інші фактори. Розглянуті відповідні наукові публікації західних вчених. Систематизовані предметні області економіки житла. Показано, що в українських наукових публікаціях багато з вказаних підходів не набули відображення, зокрема розгляд житла у глобальному вимірі для з'ясування його ролі у світовій економіці і порівняння розуміння цієї ролі українською державою при формуванні житлової політики.

У методологічній і аналітичній частині статті аналізується оцінка житлової нерухомості у глобальних активах, де її частка сягає понад 45%. Розглядається місце житлової нерухомості у багатстві домогосподарств, де її частка перевищує 50%. На цій основі доводиться, що в економіці формується найбільший, житловий її сегмент, який започатковується створенням об'єктів житлової нерухомості та продовжується необхідністю їхнього подальшого утримання, ремонту та експлуатації із залученням значних коштів домогосподарств-власників. Ураховуючи при цьому соціальну функцію житла і неможливість самозабезпечення значної частини домогосподарств у будь-якій країні, показано необхідність формування і розгляду двох підсистем власності на житло: індивідуальної та усупільненої у різних формах.

Виходячи з гіпертрофованого приватизацією обсягу приватного житла в Україні, показано неспроможність його збереження і утримання неефективними власниками. Показане раціональне співвідношення між вартістю житлової нерухомості, обсягами нового будівництва і капітальних інвестицій у ремонті.

Робиться висновок про необхідність і шляхи реформування житлової сфери в Україні у напрямку досягнення раціонального співвідношення між вказаними підсистемами індивідуального та усупільненого житла задля забезпечення їхньої життєздатності.

Ключові слова: *житло, активи, інвестиції, домогосподарства, вартість.*

Вступ. Економічний погляд на житло пов'язаний із тим чи іншим розумінням сутності самої економіки у різних її визначеннях. Наведемо три підходи: енциклопедичний (українське джерело), практичний (російське джерело) і узагальнений (зарубіжне джерело).

Економіка – 1) сукупність суспільних відносин як у виробничій, так і у невиробничій сферах, тобто економічний базис певного суспільного ладу; 2) народне господарство певної країни або його галузь; 3) науки, які вивчають

специфіку виробничих відносин у певній галузі або сфері суспільного виробництва [1].

Економіка (от греч. *éikos* – дом, хозяйство и *nomos* – правило, закон; в совокупности – правила ведения хозяйства) – 1) хозяйство, *совокупность средств, объектов, процессов*, используемых людьми для обеспечения жизни, удовлетворения потребностей путем создания необходимых человеку благ, условий и средств существования с применением труда; 2) наука о хозяйстве, способах его ведения людьми, отношениях между людьми в процессе производства и обмена товаров, закономерностях протекания хозяйственных процессов [2].

An economy is the large set of inter-related production and consumption *activities* that aid in determining *how scarce resources are allocated*. In an economy, the production and consumption of goods and services are used to fulfil the *needs* of those living and operating within it. Market-based economies tend to allow goods to flow freely through the market, according to supply and demand [3].

Наведені визначення свідчать, що, крім соціально-економічного (політекономічного), конкретно-економічного погляду та погляду на житло з точки зору наукового предмету економіки, існує необхідність його економічної оцінки як обмеженого у доступності і нерівномірно розподіленого ресурсу.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Економічна проблематика житла частково спирається на низку загальніших наук, формує власну предметну область, яка, у свою чергу, деталізується у вузьких, або спеціальних науково-практичних областях. Напрацювання у кожній з них додають певного внеску у системне розуміння проблеми (табл. 1).

Таблиця 1

Предметні області економіки житла

Наукові предметні області		
Загальні	Економіка житла	Спеціальні
Об'єктно-орієнтовані		Житлові об'єкти
Економіка національного господарства		Економіка житлової сфери
Регіональна економіка		Регіональні і місцеві житлові програми
Галузева економіка		Економіка житлового будівництва, Економіка експлуатації житла
Економіка підприємства		Економіка житлово-експлуатаційного підприємства, ОСББ та житлового кооперативу
Методо-орієнтовані		Економіка багатоквартирного будинку (житлового комплексу)
Економіка права		Економічна оцінка власності
Економіка нерухомості		Економіка утримання та експлуатації будинку
Економіка проєктів		Економіка життєвого циклу будинку
Облік і контроль		Облік і контроль витрат
Економіка будівництва		Економіка спорудження будинку
Маркетинг		Оцінка ринку житла

Джерело: складено автором.

Як бачимо, у наведеній класифікації відсутній глобальний рівень предметної області.

Серед останніх робіт західних авторів заслуговує на особливу увагу стаття Н. Ruonavaara [4].

Автор розглядає дослідження житла як широку мультидисциплінарну сферу соціології, психології, економіки, антропології, історії, містобудування, архітектури, філософії та інших наукових та фахових дисциплін [4, с. 180]. У суспільно-економічному контексті він посиляється на J. Kemeny [5, 6], який дійшов загального висновку, що країни, де домінує приватна власність на житло, як правило, мають слабо розвинену систему соціального забезпечення, і навпаки, там, де поширене неприбуткове орендне житло, розвинене і соціальне забезпечення.

У підтвердження теорії J. Kemeny останні дослідження рівнів житлового забезпечення у світі, опубліковані J. Doling та M. Elsinga [7], були доповнені економічними положеннями теорії соціального забезпечення на основі активів (of asset-based welfare) у публікації С. Lennartz та R. Ronald [8].

Згадана теорія розглядає житло власників як капітал (активи), які певним чином розподілені між соціальними групами і можуть бути використані для забезпечення домогосподарств у старості. Відповідно уряди можуть реформувати політику соціального забезпечення, заснованого на *житлових активах*. У даному випадку ми маємо справу з економічною соціологією, а також з дослідженнями нерівності.

Похідний від практики використання житла характер теорії житла відстоює у своїх роботах Р. King [9], а також D. Clapham [10]. Теорія житла вивчає, на їхню думку створення, використання, управління і утримання житлового фонду, об'єднуючи низку дисциплін.

Близький до цього підхід пропонують М. Ball та М. Halroe [11], намагаючись структурувати зміст житлового забезпечення, виходячи з функції виробництва.

Таким чином, у вітчизняних публікаціях помітна відсутність бачення загальних теоретичних засад економіки житла як обмежених кількісно і нерівномірно розподілених активів, а у публікаціях західних вчених – намагання розширити предметну область житла за межі економічної, соціальної чи управлінської науки.

Цілі статті – з макро- і мікроекономічних позицій розглянути житло як обмежену в обсягах нерухому власність і вартість, яка створюється, зберігається, обертається на ринку і споживається нерівномірно.

Виклад основного матеріалу. Глобальні наближені оцінки нерухомості і зокрема житла стали можливими і почали здійснюватися лише в останні роки кількома організаціями, провідною з яких є британська компанія Savills з 39 тис. експертів у 600 офісах у 70 країнах.

За даними першого звіту компанії [12], на початок 2016 р. з 217 трлн дол. вартості усієї нерухомості у світі житлова нерухомість складала 162 трлн дол., або 45% вартості глобальних активів. При цьому 54 трлн дол., за оцінками, припадало на інвестиційну житлову нерухомість, що знаходилась у постійному фінансовому обороті (рис. 1). Близько 1% інвестиційної житлової нерухомості продавалось щороку у великих угодах (понад 10 млн дол.). Для 2,5 млрд домогосподарств медіанна вартість помешкання складала 43 тис. дол., а середня 64,8 тис. дол.

Згідно з наступним звітом, на початок 2017 р. вартість нерухомості зросла на 5% до 228 трлн дол., з яких житлова нерухомість складала 168,5 трлн дол., а з них 34% - інвестиційна нерухомість (рис. 2). За суттєво скоригованими даними компанії, у світі нараховувалося 2,05 млрд домогосподарств, відтак середнє житло домогосподарства оцінювалося близько 82 тис дол.

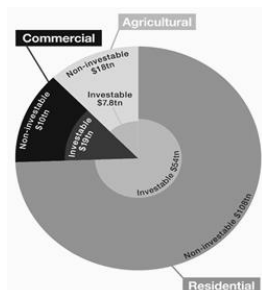


Рис. 1. Структура глобальної нерухомості як об'єкта інвестицій (початок 2016 р.)
Джерело: [12].

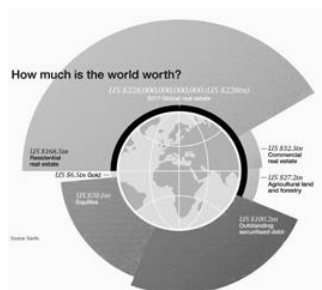


Рис. 2. Вартість глобальної нерухомості (початок 2017 р.).
Джерело: [13].

На кінець 2017 р., за останніми даними, вартість лише житлової нерухомості складала 220,6 трлн дол. (рис. 3) з середньорічним приростом 6,2 %.

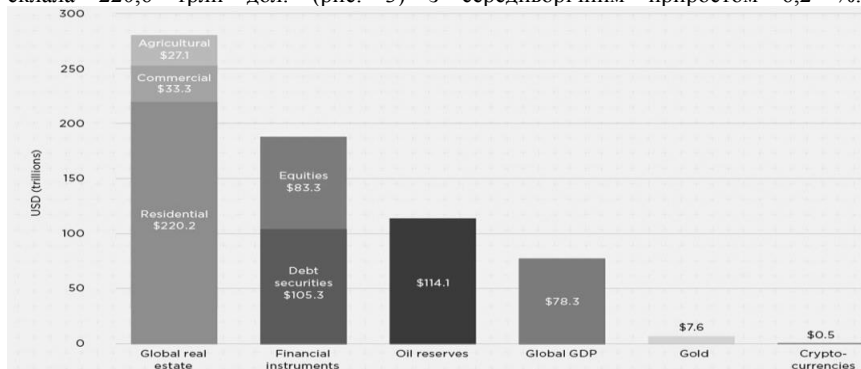


Рис. 3. Структура нерухомості у світових активах (кінець 2017 р.)
Джерело:[13].

Це дозволяє оцінити житлову нерухомість середнього домогосподарства приблизно у 105 тис. дол.

Укрупнена територіальна структура житлової нерухомості у світі зображена на рис. 4.

Підійти до глобальної оцінки житлової нерухомості у статках домогосподарств можна і на основі аналізу багатства, що припадає на одну дорослу особу. Визначення такого показника проводиться шляхом співставлення фінансових та

нефінансових активів із зобов'язаннями, де житлова нерухомість складає основу нефінансових активів.

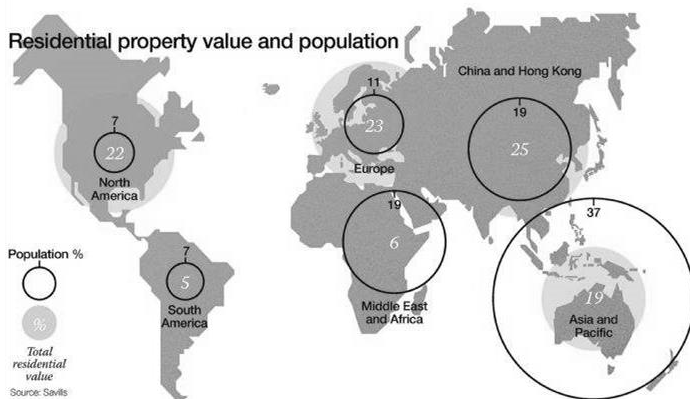


Рис. 4. Континентальна структура нерівномірного розміщення населення і житлової нерухомості (2017 р.) Джерело: [14]

За оцінками провідної організації з глобальних досліджень багатства Credit Swiss Research Institute, багатство домогосподарств складало на кінець 2018 р. 360,6 трлн дол. із середнім значенням 70,8 тис. дол. і медіанним значенням 7,1 тис. дол. на одного дорослого при загальній чисельності дорослого населення світу – 5,1 млрд осіб (табл. 2).

Таблиця 2

Показники багатства домогосподарств, 2018 р.

Регіони	Доросле населення, тис.	Багатство, млрд дол.	Багатство на одного дорослого, дол.				
			Медіанне	Середнє	Фінансові активи	Нефінансові активи	Зобов'язання
Світ	5089766	360603	7087	70849	44022	36410	9584
Європа	589402	90752	24742	153973	77385	100535	23947
Північна Америка	274381	114607	69162	417694	346091	133888	62285
Азійсько-Тихоокеан.	1094919	64778	4188	54211	31405	30868	8062
Латинська Америка	440218	9906	4929	22502	11481	14391	3370
Африка	634831	4119	1219	6488	3102	4153	766
Китай	1090231	63827	20942	58544	33196	29757	4409
Індія	865873	12614	3042	14569	3177	12738	1346
Україна	34998		1223	8792			

Джерело: [15].

Таким чином, ураховуючи співвідношення кількості домогосподарств (2,05 млрд [13] та дорослих осіб 5,1 млрд), багатство середнього домогосподарства

складало 176,1 тис. дол., з яких 59,6 %, або 105 тис. дол. припадало на нефінансові активи – переважно житлову нерухомість, що демонструє співпадіння оцінок Savills та Credit Swiss Research Institute.

З таблиці видно, що медіанний рівень багатства в Україні на одного дорослого у 5,8 разів нижчий за світовий і у 20,2 разів нижчий за європейський. Середній рівень у 8,1 та 17,5 разів відповідно. Ураховуючи склад домогосподарства в Україні у кількості 2,3 особи, отримаємо медіанну та середню оцінки багатства домогосподарств – 2,8 тис. дол. і 20,2 тис. дол. відповідно. Використовуючи середню оцінку багатства українського домогосподарства (8792 дол.), вирізняючи в ній нефінансові активи (59,6%, тобто 5240 дол.) і співставляючи її з середньою площею квартири 24,2 кв.м (2019 р.), отримаємо середню вартість 1 кв. м житла, закладену Credit Swiss Research Institute у розрахунки - 216,5 дол., що є вірогідним.

Глобальна динаміка складових показника у 2000-2019 рр. зображена на рис. 5.



Рис. 5. Динаміка змін складових багатства домогосподарств Джерело: [16].

Глобальний нерівномірний територіальний розподіл багатства домогосподарств та його динаміка у 2018 р. подані на рис. 6.

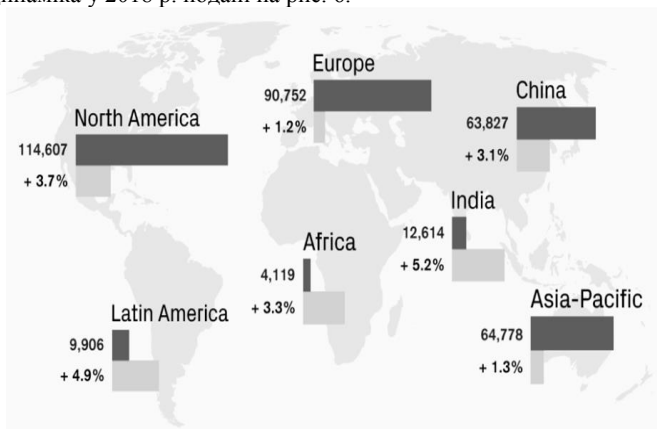


Рис. 6. Континентальна структура багатства домогосподарств. Джерело: [15].

На кінець 2019 р. глобальний показник багатства домогосподарств досяг майже 400 трлн. дол., а середній показник на дорослу особу склав понад 77 тис. дол. при кількості дорослих 5,2 млрд осіб [16].

Зміни показників у 2019 р., подані у табл. 3, свідчать про пришвидшене зростання фінансових активів порівняно з нефінансовими. Дані по Україні не наводяться.

Таблиця 3

Динаміка багатства домогосподарств у 2019 р.

Регіони	Багатство, млрд дол.	Багатство на одного дорослого,				
		Середнє, дол.	Зростання у 2019 р., %			
			Загальне	Фінансові активи	Нефінансові активи	Зобов'язання
Світ	399179	77309	8,5	11,2	7,7	6,0
Європа	94289	159730	6,1	6,6	4,6	1,5
Північна Америка	123983	446638	11,4	11,0	6,0	3,9
Азійсько-Тихоокеан.	70397	57739	5,4	7,7	5,8	4,4
Латинська Америка	12418	28180	7,8	11,0	7,9	7,0
Африка	4805	7372	10,7	14,5	13,3	12,9
Китай	77978	70962	12,8	14,9	13,7	20,9
Індія	15309	17299	9,4	8,6	12,5	14,4

Джерело: [16].

Повертаючись до ідеї нерівномірності розподілу ресурсів в економіці, проілюструємо її на прикладі багатства (рис. 7).

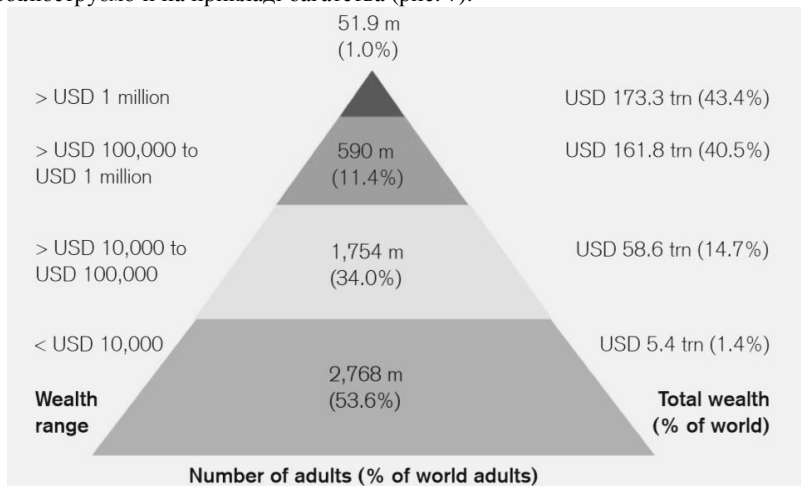


Рис. 7. Концентрація багатства

Джерело: [16].

Загалом, 1% мільйонерів володіють 43,4% світового багатства. Усереднені українці розміщені у нижній частині піраміди, де знаходяться 53,6% населення світу з багатством на одного дорослого менше 10 тис. дол. Однак, майже для всіх українців характерно при цьому володіння житловою нерухомістю, яка і формує їхнє багатство.

Слід також мати на увазі, що житло являє собою активи, які загалом щорічно зростають у ціні. За даними МВФ 2020 р. відповідна картина по країнах зображена на рис. 8, причому в Україні житло ніби знецінилося, хоча вітчизняна статистика стверджує зворотнє.

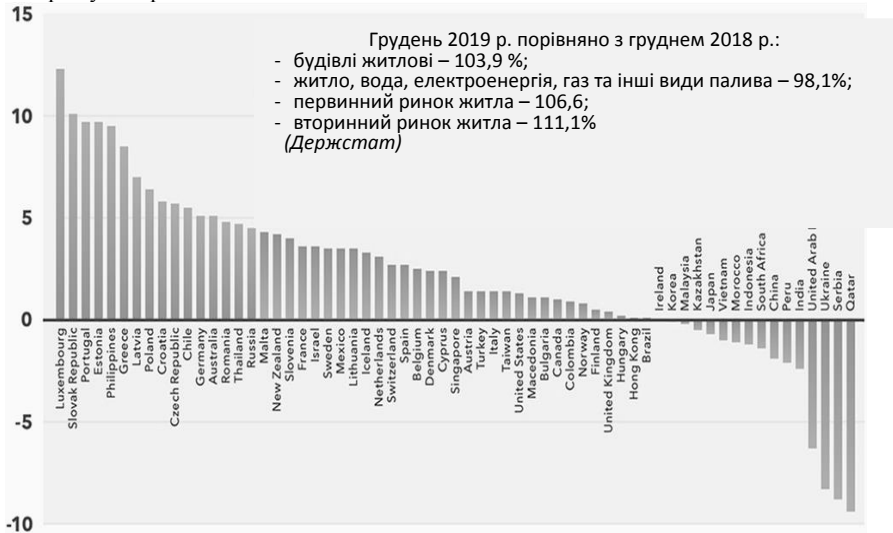


Рис. 8. Зміни цін на житло у країнах у 2019 р. Джерело: [17].

Розглядаючи житло з економічних позицій, необхідно урахувати процеси його створення.

Світовий ринок нового житлового будівництва склав у 2020 р. 5,88 трлн дол. зі щорічними темпами зростання 9,8% і прогнозом досягнення 6,5 трлн дол. у 2021 р. [18]. У той же час глобальний ринок ремонту житла демонстрував щорічне зростання у 8% упродовж останніх 5 років і, за прогнозами, досягне у 2021 р. майже 2,7 трлн дол. [19].

Економічна роль житлової нерухомості полягає також у тому, що її вартість сягнула понад 220,6 трлн. дол. або майже половини оцінки глобальних активів, а щорічні витрати на їхнє оновлення - нове будівництво і капітальні ремонти – досягнуть цьогогоріч 9,2 трл. дол., або 4,2% вартості житлового фонду. Суто ремонтні річні витрати складають 41,5% вартості нового будівництва і 1,2% вартості глобального житлового фонду.

Висновки. Економіка житла може розглядатися у контексті відмінностей визначення економіки, на різних рівнях управління, в рамках чи у взаємозв'язку з предметними областями різних економічних наук, з урахуванням впливу суміжних наук. Відповідно, економіка житла є мультидисциплінарною

практичною і науковою сферою з характерними для складових дисциплін методами.

Важливим висновком є те, що економіка житла повинна розглядати його як обмежений і нерівномірно розподілений ресурс, на обсяг і розподіл якого впливають соціально-політичні та інші фактори.

В українських наукових публікаціях багато з вказаних підходів не набули відображення, зокрема розгляд житла у глобальному вимірі для з'ясування його ролі у світовій економіці і порівняння розуміння цієї ролі українською державою при формуванні житлової політики.

Так, глобальні тенденції показали надзвичайно високу економічну оцінку житлової нерухомості у глобальних активах (близько 45%), що зумовило необхідність підвищеної уваги до моніторингу відповідних показників на національному та нижчих рівнях. З іншого боку, було показано вирішальну роль житлової нерухомості в активах домогосподарств (до 60%). Ці показники мають особливе значення для житлової політики і управління житлом в Україні, де його частка у приватній власності складає понад 99%.

За цих умов стає помітним протиріччя між політикою стимулювання приватного житла, з одного боку, неспроможності значної частини домогосподарств сплачувати повну вартість житла, з іншого боку, та надмірних фінансових ресурсів держави, направлених на субсидування утримання (ремонтів) та експлуатації (споживання житлово-комунальних послуг) власниками об'єктів житлової нерухомості високої вартості.

Конкретними пропозиціями, що впливають з наведених результатів дослідження, є необхідність:

- запровадження достовірного масового оцінювання об'єктів житлової нерухомості з визначенням показників первісної, залишкової і відновної вартості будинків, ринкової вартості квартир та нежитлових приміщень (одиниці площі);
- визначення актуальних статків домогосподарств, зокрема з урахуванням структури, якості і вартості їхньої житлової нерухомості;
- запровадження оподаткування житлової нерухомості приватної власності і здешевлення усупільненого за рахунок фінансової складової вартості;
- формування моделей перерозподілу житлових активів між сегментами приватного і усупільненого житла.

Останнє завдання є специфічним для українських реалій поспішного формування гіпертрофованого приватного житлового фонду.

Список літератури:

1. Завадський Й.С., Осовська Т.В., Юшкевич О.О. *Економічний словник*. Київ: Кондор, 2006. 356 с.
2. Кредитний брокер. URL: <http://investing.su/index.php/e2/8846-ekonomika>.
3. Investopedia. URL: <https://www.investopedia.com/terms/e/economy.asp#:~:text=A%20economy%20is%20the%20large,how%20scarce%20resources%20are%20allocated.>
4. Ruonavaara H. Theory of Housing, From Housing, About Housing, *Housing, Theory and Society*, 2018, 35:2, 178-192.
5. Kemeny J. The Myth of Home Ownership. Private versus Public Choices in Housing Tenure. London: Routledge & Kegan Paul, 1981. p.
6. Kemeny J. The Really Big Trade-off between Home Ownership and Welfare: Castles' Evaluation of the 1980 Thesis, and a Reformulation 25 Years on. *Housing, Theory and Society*, 2005, 22 (2), 59–75.

7. Doling J., Elsinga M. Demographic Change and Housing Wealth. Dordrecht: Springer, 2013, p.
8. Lennartz, C., Ronald R. Asset-based Welfare and Social Investment: Competing, Compatible, or Complementary Social Policy Strategies for the New Welfare State?" *Housing, Theory and Society*, 2017, 34 (2), 201–220.
9. King P. Using Theory or Making Theory: Can There Be Theories of Housing?" *Housing, Theory and Society*, 2009, 26 (1), 41–52.
10. Clapham D. Introduction to the Special Issue – A Theory of Housing: Problems and Potential. *Housing, Theory and Society*, 2009, 26 (1), 1–9.
11. Ball M., Harloe M. Rhetorical Barriers to Understanding Housing Provision: What the 'Provision Thesis' is and is Not. *Housing Studies*, 1992, 7 (1), 3–15.
12. Around the world in dollars and cents. Savills. URL: <https://pdf.euro.savills.co.uk/global-research/around-the-world-in-dollars-and-cents-2016.pdf>.
13. How much is the world worth? URL: <https://www.savills.co.uk/blog/article/216300/residential-property/how-much-is-the-world-worth.aspx>.
14. 8 things to know about global real estate value. URL: <https://www.savills.com/impacts/market-trends/8-things-you-need-to-know-about-the-value-of-global-real-estate.html>.
15. Global wealth databook 2019. URL: <https://www.credit-suisse.com/media/assets/corporate/docs/about-us/research/publications/global-wealth-report-2019-en.pdf>
16. Global wealth report 2020. URL: <https://www.credit-suisse.com/media/assets/corporate/docs/about-us/research/publications/global-wealth-report-2020-en.pdf>
17. Global Housing Watch. URL: <https://www.imf.org/external/research/housing/index.htm>
18. Buildings Construction Global Market Report 2021: COVID-19 Impact And Recovery To 2030. URL: <https://www.thebusinessresearchcompany.com/report/buildings-construction-global-market-report-2020-30-covid-19-impact-and-recovery>
19. Repair Construction Market - Drivers and Forecasts by Technavio. URL: <https://www.businesswire.com/news/home/20170905005412/en/Repair-Construction-Market---Drivers-and-Forecasts-by-Technavio>.

References:

1. Zavadskyi Y.S., Osovska T.V., Yushkevych O.O. (2006). Economic dictionary. Kyiv: Kondor.
2. Kreditnyi broker. URL: <http://investing.su/index.php/e2/8846-ekonomika>.
3. Investopedia. URL: <https://www.investopedia.com/terms/e/economy.asp#:~:text=An%20economy%20is%20the%20large,how%20scarce%20resources%20are%20allocated>.
4. Ruonavaara, H. (2018). Theory of Housing, From Housing, About Housing, *Housing, Theory and Society*, 35:2, 178-192.
5. Kemeny, J. (1981). The Myth of Home Ownership. Private versus Public Choices in Housing Tenure. London: Routledge & Kegan Paul.
6. Kemeny, J. (2005). 'The Really Big Trade-off' between Home Ownership and Welfare: Castles' Evaluation of the 1980 Thesis, and a Reformulation 25 Years on." *Housing, Theory and Society*, 22 (2), 59–75.
7. Doling, J., and M. Elsinga. (2013). Demographic Change and Housing Wealth. Dordrecht: Springer.

8. Lennartz, C., and R. Ronald. (2017). "Asset-based Welfare and Social Investment: Competing, Compatible, or Complementary Social Policy Strategies for the New Welfare State?" *Housing, Theory and Society*, 34 (2), 201–220.
9. King, P. (2009). "Using Theory or Making Theory: Can There Be Theories of Housing?" *Housing, Theory and Society*, 26 (1), 41–52.
10. Clapham, D. (2009). Introduction to the Special Issue – A Theory of Housing: Problems and Potential. *Housing, Theory and Society*, 26 (1), 1–9.
11. Ball, M., and M. Harloe. (1992). "Rhetorical Barriers to Understanding Housing Provision: What the 'Provision Thesis' is and is Not." *Housing Studies*, 7 (1), 3–15.
12. Around the world in dollars and cents. Savills. URL: <https://pdf.euro.savills.co.uk/global-research/around-the-world-in-dollars-and-cents-2016.pdf>.
13. How much is the world worth? URL: <https://www.savills.co.uk/blog/article/216300/residential-property/how-much-is-the-world-worth.aspx>.
14. 8 things to know about global real estate value. URL: <https://www.savills.com/impacts/market-trends/8-things-you-need-to-know-about-the-value-of-global-real-estate.html>.
15. Global wealth databook 2019. URL: <https://www.credit-suisse.com/media/assets/corporate/docs/about-us/research/publications/global-wealth-report-2019-en.pdf>
16. Global wealth report 2020. URL: <https://www.credit-suisse.com/media/assets/corporate/docs/about-us/research/publications/global-wealth-report-2020-en.pdf>
17. Global Housing Watch. URL: <https://www.imf.org/external/research/housing/index.htm>
18. Buildings Construction Global Market Report 2021: COVID-19 Impact And Recovery To 2030. URL: <https://www.thebusinessresearchcompany.com/report/buildings-construction-global-market-report-2020-30-covid-19-impact-and-recovery>
19. Repair Construction Market - Drivers and Forecasts by Technavio. URL: <https://www.businesswire.com/news/home/20170905005412/en/Repair-Construction-Market---Drivers-and-Forecasts-by-Technavio>

А.А. Щербина

Жилье как экономический объект в глобальном измерении.

Предлагается взгляд на жилье как на экономический объект, недвижимость, с ее стоимостными характеристиками. Анализируется оценка жилой недвижимости в глобальных активах и в богатстве домохозяйств. Показано, как в экономике формируется наибольший, жилой ее сегмент, который начинается от создания объектов жилой недвижимости и продолжается необходимостью их дальнейшего содержания, ремонта и эксплуатации с привлечением значительных средств домохозяйств-собственников. Учитывая при этом социальную функцию жилья и невозможность самообеспечения жильем значительной части домохозяйств в любой стране, показана необходимость формирования и рассмотрения двух подсистем собственности на жилье: индивидуальной и обобщественной в различных формах. Делается вывод о необходимости и пути трансформации жилищной сферы в Украине в направлении рационального соотношения между указанными подсистемами и обеспечения их жизнеспособности.

Ключевые слова: жилье, активы, инвестиции, домохозяйства, стоимость.

A.Shcherbyna

Housing as an economic object in the global dimension

The article offers a view on housing as an economic object, real estate with its value characteristics. The valuation of residential real estate in global assets and in household wealth is analysed. It shows how the largest, residential housing segment of the economy is formed, which begins with the creation of residential real estate and is extended by the need for their further maintenance, repair and operation with significant funds from homeowners. Author researches the social function of housing and the impossibility of self-sufficiency in housing provision of a significant part of households in any country, the need for the formation and consideration of two subsystems of housing ownership: individual and social in various forms.

The methodological and analytical part of the article analyses the valuation of residential real estate in global assets, where its share reaches more than 45%. The place of residential real estate in the wealth of households, where its share exceeds 50%, is considered. On this basis, it is proved that the largest residential segment is formed in the economy, which begins with the creation of residential real estate and is extended by the need for their further maintenance, repair and operation with significant funds from homeowners. Given the social function of housing and the impossibility of self-sufficiency of a significant part of households in any country, the need for the formation and consideration of two subsystems of housing ownership: individual and socialized in various forms.

Based on the hypertrophied privatization of private housing in Ukraine, the inability of its inefficient owners to preserve and maintain it has been shown. The rational ratio between the cost of residential real estate, the volume of new construction and capital investment in repairs is demonstrated.

The conclusion is made about the need and ways to transform the housing sector in Ukraine in the direction of a rational relationship between these subsystems and to ensure their viability.

Key words: *housing, assets, investments, households, value.*

Посилання на статтю:

APA: Shcherbyna A. (2020). Housing as an economic object in the global dimension. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn*, 46, 106-117.

ДСТУ: Щербина А.А. Житло як економічний об'єкт у глобальному вимірі [Текст] / А.А. Щербина // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. – 2020. – № 46. – С. 106-117.